

◆ 서울특별시고시 제2017-415호

영등포구 유원제일1차아파트 주택재건축 정비구역 변경 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2014-256호(2014.07.10)로 주택재건축정비구역으로 결정고시된 영등포구 당산동4가 91번지에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 따라 유원제일1차아파트 주택재건축 정비구역을 변경 지정하고, 같은 법 제4조제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 주택재건축 정비구역 변경 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 11월 16일

서울특별시장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)

가. 유원제일1차아파트 정비기본계획 조서(변경없음)

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	추진단계	정비유형	비고
기정	2	당산동4가	91	1.7	60	210	-	2	공동	

2. 정비구역 지정

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	유원제일1차아파트 주택재건축정비사업	당산동4가 91	17,693.6	-	17,693.6	

3. 정비계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		17,693.6		17,693.6	100.0	
정비기반 시설 등	소계	1,892.0	－	1,892.0	10.7	■ 순부담 면적 2,063.8㎡(11.6%) － 도로 392.0㎡, 공원 1,100.0㎡, 사회복지시설 571.8㎡ (건축물 기부채납 포함)
	도 로	392.0	－	392.0	2.2	기부채납
	문화공원	1,100.0	－	1,100.0	6.2	기부채납
	사회복지시설	400.0	－	400.0	2.3	기부채납
택지	소계	15,801.6	－	15,801.6	89.3	
	택지 1	15,801.6	－	15,801.6	89.3	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
공업 지역	계	17,693.6	-	17,693.6	100.0	
	준공업지역	17,693.6	-	17,693.6	100.0	

다. 정비기반시설 설치계획

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	1	8	국지 도로	일반 도로	77	당산동4가 37-2	당산동4가 91-1	서울시고시 제49호 (1946.8.13)	영등포 토지구획정리사업지구
기정	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	200 (200)	당산동4가 91-1	당산동4가 91-3	서울시고시 제49호 (1946.8.13)	영등포 토지구획정리사업지구

※ ()는 대상지 인접 연장임

2) 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	①	공원	문화공원	당산동4가 91	1,100.0	-	1,100.0	서울시고시 제2014-256호 (2014.07.10.)	

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

라. 도시계획시설 설치계획

1) 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	당산동4가 91	400.0	-	400.0	서울시고시 제2014-256호 (2014.07.10.)	

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 사회복지시설 내 건축물 기부채납에 관한 계획

시설명	위치	주용도	건축연면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
보육시설	당산동4가 91	보육정보센터	500.0	-	500.0	서울시고시 제2014-256호 (2014.07.10.)	조성후 기부채납

※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영토록 함

마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민 공동 시설	경로당	택지1	160.0	증) 70.0	230.00	
	보육시설		200.0	증) 200.0	400.00	· 어린이집
	문고		110.0	증) 90.0	200.00	· 작은도서관
	어린이놀이터		800.0	감) 547.86	652.14	
	주민운동시설		400.0			
	주민공동시설		100.0	증) 550.00	650.00	
	소 계		1,770.0	증) 362.14	2,132.14	
관리사무소			60.0	감) 10.0	50.00	
경비실			20.0	증) 15.0	35.00	
근린생활시설			2,678.0	감) 823.84	1,854.16	

※ 「서울특별시 주택조례」 부합여부 (100세대 이상 1,000세대 미만)
 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25 = (583 \times 2.5\text{㎡}) \times 1.25$
 $= 1,821.875\text{㎡}$ 이상 < 2,132.14㎡ : 적합(서울시 기준 약 117%)

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	유원제일1차아파트 주택재건축	17,693.6	당산동4가 91	6	-	-	6	-	

2) 건축시설계획

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수(층)	
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한		
기정	유원제일 1차아파트 주택재건축	17,693.6	택지1	15,801.6	당산동4가 91	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	244.94% 이하	277.32% 이하	78m이하/ 25층이하
			사회복지 시설	400.0	당산동4가 91	보육시설	60% 이하	400% 이하	-	3층 이하
	주택규모 및 규모별 건설비율		◦건립규모 및 비율							
			구분	세대수(소형임대)		비율(%)		비고		
			계	434 (34)		100.0				
			60㎡이하	200 (34)		46.1				
			60~85㎡이하	234		53.9				
			85㎡초과	-		-				
	심의완화 사항		- 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%							
			◦용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 예정법적상한용적률 : 277.32%							
변경	유원제일 1차아파트 주택재건축	17,693.6	택지1	15,801.6	당산동4가 91	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	246.04% 이하	300.00% 이하	25층이하/ 78m이하
			사회복지 시설	400.0	당산동4가 91	보육시설	60% 이하	400% 이하	-	3층 이하
	주택규모 및 규모별 건설비율		◦건립규모 및 비율							
			구분	세대수(소형임대)		비율(%)		비고		
			계	583 (69)		100.0				
			60㎡이하	418 (69)		71.7				
			60~85㎡이하	165		28.3				
			85㎡초과	-		-				
	심의완화 사항		- 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%							
			◦용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 예정법적상한용적률 : 300.00%							
건축물의 건축선에 관한 계획		구분	계획내용							비고
		당산로37길(10m)변 3~6m ¹⁾	◦완화차로 설치 ◦가로경관 및 보행환경 향상을 위해 보도 설치 (최소 1m 이상 인도부속형 전면공지)							완화차로 및 보도설치 부분 지상권 설정 (영등포구청장)
		선유동2로(22m)변 3m	◦가로경관 향상, 공공성 증진 및 주거지의 주거환경보 호를 위한 차폐조경 설치							-
		당산로35길(8m)변 3~6m	◦완화차로 설치 ◦가로경관 및 보행환경 향상을 위해 단지내 보도(3m) 설치							완화차로 및 보도설치 부분 지상권 설정 (영등포구청장)
		국회대로29길(8m)변 3m	◦가로경관 및 보행환경 향상을 위해 단지내 보도(3m) 설치							
기타사항	기정	◦공공보행통로 결정 : 3m - 대지 북측의 '당산로41가길' 과 연결되는 공공보행통로 3m 결정								
	변경	◦공공보행통로 결정 : 5m - 대지 북측의 '당산로41가길' 과 연결되는 공공보행통로 5m 결정								

1) 기부채납 도로(2m)는 보도로 설치하며, 전면공지 3~6m 중 최소 1m 이상은 인도부속형 전면공지를 조성하여 보도를 최소 3m 이상 확보

■ 개발가능(상한) 용적률 산정
○ 기정

구 분	정비구역	택지1	공공시설제공면적		
			소계	정비 기반시설 등	건축물기부채납 환산부지
면적(㎡)	17,693.6	15,801.6	2007.9	1,892.0	115.9
기준용적률	■ 도시·주거환경정비기본계획의 기준용적률 210%				
허용용적률	■ 계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 0% = 210%				
공공시설 제공면적 (순부담)	계 (A+B)		■ $2,007.9\text{㎡} = 1,892.0\text{㎡} + 115.9\text{㎡}$		
	A	공공시설 제공면적	■ 1,892.0㎡ (도로, 공원, 사회복지시설)		
	B	공공시설 설치에 대한 환산 부지면적	■ 사회복지시설 내 건축물 기부채납(보육시설:국공립어린이집) • 건축연면적 : 500㎡(규모 : 지하1~지상2층) ■ 환산부지면적 : 115.9㎡ • 공공시설 등 설치비용(원) : (건축연면적 X 표준건축비) = 832,000,000원 • 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) : (공시지가 X 2) = 7,180,000원 • 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) = (건축연면적 X 표준건축비) / (공시지가 X 2) = 832,000,000원 / 7,180,000원 = 115.9㎡ • 2013년 표준건축비 : 1,664,000원(국토해양부고시 제2012-974호) • 공시지가 : 3,590,000원 ※ 공공시설 환산 부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (2011.10)에 따라 환산		
개발가능(상한) 용적률			■ 개발가능용적률 : 허용용적률+기준용적률×1.3a = 210%+210%×1.3×0.1280 = 244.94% • α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설제공후 부지면적 = $2,007.9\text{㎡} / 15,685.7\text{㎡} = 0.1280$ ■ 정비계획용적률 : 244.94% 이하		

※ 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 정비계획 수립 후 사업시행인가 시점을 기준으로 재산정하여 반영토록 함

※ 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함

○ 변경

구 분	정비구역	택지1	공공시설제공면적		
			소계	정비 기반시설 등	건축물기부채납 환산부지
면적(㎡)	17,693.6	15,801.6	2,063.8	1,892.0	171.8
기준용적률	■ 도시·주거환경정비기본계획의 기준용적률 210%				
허용용적률	■ 계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 0% = 210%				
공공시설 제공면적 (순부담)	계 (A+B)		■ 2,063.8㎡ = 1,892.0㎡ + 171.8㎡		
	A	공공시설 제공면적	■ 1,892.0㎡ (도로, 공원, 사회복지시설)		
	B	공공시설 설치에 대한 환산 부지면적	■ 사회복지시설 내 건축물 기부채납(보육시설:국공립어린이집) • 건축연면적 : 500㎡ (규모 : 지하1~지상2층) ■ 환산부지면적 : 171.8㎡ • 공공시설 등 설치비용(원) : (건축연면적 × 공사비) = 1,375,000,000원 • 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) : (공시지가 × 2) = 8,004,000원 • 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) = (건축연면적 X 공사비) / (공시지가 X 2) = 1,375,000,000원 / 8,004,000원 = 171.8㎡ • 공사비(2,750,000원, 2015, 2015년 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인) • 2016년 공시지가 : 4,002,000원 ※ 공공시설 환산 부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (2011.10)에 따라 환산		
	개발가능(상한) 용적률		■ 개발가능용적률 : 허용용적률+기준용적률×1.3a = 210%+210%×1.3×0.1320 = 246.04% • α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설제공후 부지면적 = 2,063.8㎡ / 15,629.8㎡ = 0.1320 ■ 정비계획용적률 : 246.04% 이하		

※ 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 정비계획 수립 후 사업시행인가 시점을 기준으로 재산정하여 반영토록 함

※ 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	내용	비고
도시경관	◦ 근경, 중경, 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역과 조화로운 경관계획 수립	
환경보전	◦ 질성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 ◦ 구역내 공원, 공지 등을 배치하여 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획 수립 ◦ 사업시행시 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	◦ 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 ◦ 자연토양유지 및 보행통로, 공원, 공지 등 녹지-조경면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 ◦ 재해시 소방도로의 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축	

아. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재건축	구역지정 고시일로부터 4년 이내	(가칭)유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업조합	◦ 현황 : 360세대 ◦ 계획 : 434세대 증) 74세대	
변경	주택재건축	구역지정 변경 고시일로부터 4년 이내	(가칭)유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업조합	◦ 현황 : 360세대 ◦ 계획 : 583세대 증) 223세대	

자. 인구, 세대수 및 주택 규모별 배분계획

구 분		합 계	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하	전용면적 85㎡초과	비 고
기정	계	434	200	234	—	
	조합 및 일반분양	400	166	234	—	
	소형주택	34	34	—	—	
변경	계	583	418	165	—	
	조합 및 일반분양	514	349	165	—	
	소형주택	69	69	—	—	

차. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	획지 번호	가구	면적	획지		비고
				위치	면적	
기정	1	-	17,693.6	당산동4가 91	15,801.6	공동주택
기정	2			당산동4가 91	1,100.0	문화공원
기정	3			당산동4가 91	400.0	사회복지시설

카. 재건축 소형주택 및 소형주택 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용면적)	비고 (연면적)
기정	택지 1	15,801.6	-	34세대	50.98㎡	2,558.5㎡
변경	택지 1	15,801.6	-	69세대	44.99㎡	4,277.31㎡

■ 재건축 소형주택 산정

○ 기정

구분		내용			
예정법적상한용적률		277.32%			
정비계획으로 정해진 용적률		- 개발가능용적률 : 244.94% (상한용적률 : 250%) ∴ 정비계획 용적률 : 244.94%			
재건축 소형주택 의무면적	증가된 용적률의 50%	(예정법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (277.32% - 244.94%) × 50% = 16.19% 이상			
	연면적 환산	- 대지면적 × 16.19% = 15,801.6㎡ × 16.19% = 2,558.28㎡ 이상			
재건축소형주택 건설계획		공급면적	세대수	연면적	비고
		72.25㎡	34	2,558.5㎡	의무연면적 : 2,558.28㎡ 이상

○ 변경

구분		내용			
예정법적상한용적률		• 300.00%			
정비계획으로 정해진 용적률		• 개발가능용적률 : 246.04% (상한용적률 : 250%) ∴ 정비계획 용적률 : 246.04%			
재건축 소형주택 의무면적	증가된 용적률의 50%	• (예정법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (300.00% - 246.04%) × 50% = 26.98% 이상			
	연면적 환산	• 대지면적 × 26.98% = 15,801.6㎡ × 26.98% = 4,263.27㎡ 이상			
재건축소형주택 건설계획		공급면적	세대수	연면적	비 고
		61.99㎡	69	4,277.31㎡	의무연면적 : 4,263.27㎡ 이상

4. 제14차 도시계획위원회 심의결과

○ 수정가결(2017년 8월 16일)

[수정사항]

- 정비계획용적률 및 법적상한용적률, 정비기반시설(도로, 사회복지시설, 문화공원), 순부담, 세대수 등은 금회 상정안의 주관부서 대안으로 수정.

[조건사항]

- 단지 중앙의 공공보행통로 기능을 강화할 수 있도록 폭원을 확폭(3m→5m)하고, 대상지 인접 도로와 연계하여 남북방향의 시각통로가 확보될 수 있도록 할 것.
- 대상지 일대 교통량 분석 결과를 재검토하고, 세대수 증가에 따른 주차면수의 증가가 과도한 바, 주차계획이 과도하지 않도록 사업시행인가 전까지 재검토하여 조치할 것.

5. 관계도면 : 붙임 참조

- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 정비계획 수립 및 정비구역지정 도서 참조

6. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 2133-7142) 및 영등포구청 주택과(☎ 2670-3668)에 관계도서를 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.



